LE POINT EN RECHERCHE

Avril 2002 Série socio-économique Numéro 101

PRO-HOME : L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ RENDUE ABORDABLE GRÂCE À UNE MÉTHODE PROGRESSIVE ET MESURÉE

Introduction

L'ampleur qu'a pris le phénomène des sans-abri dans certaines villes canadiennes fait ressortir le manque de logements abordables et la nécessité de trouver des solutions pouvant aider les ménages à faible revenu. Ce problème est particulièrement évident dans les villes où les taux d'inoccupation sont bas et où l'habitation coûte cher, comme c'est le cas à Toronto. En 1998, le coût d'une maison d'accédant moyenne dans la Ville-Reine était hors de portée de plus des deux tiers des ménages torontois qui n'étaient pas déjà propriétaires (soit environ 600 000).

Une étude financée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), en application de son Programme de subventions de recherche, décrit une nouvelle démarche « progressive » en construction résidentielle; elle examine aussi son utilité possible pour faciliter l'accession à la propriété au Canada. La méthode de conception et de réalisation proposée, appelée « Pro-Home », ne dépend pas des subventions gouvernementales.

Objectifs

Cette étude visait les objectifs suivants :

- Définir le contexte, expliquer les raisons justifiant la mise sur pied d'une démarche progressive pour la production d'habitations au Canada et cerner le marché cible potentiel pour le concept Pro-Home.
- Examiner un certain nombre de précédents canadiens et étrangers de production progressive d'habitations et en tirer des leçons pertinentes.
- Décrire le concept Pro-Home au moyen de dessins de conception et de modèles tridimensionnels qui en illustrent les caractéristiques clés.
- Explorer la faisabilité et le potentiel de cette idée grâce à un scénario hypothétique appliqué à un emplacement de démonstration possible.
- Proposer un cadre de mise en œuvre mettant en lumière les principaux éléments organisationnels permettant de passer du concept à l'action.

Contexte

Dans le domaine de la production d'habitations, la démarche progressive n'est pas nouvelle. En fait, c'est une forme d'autoconstruction qui caractérisait les maisons produites avant les années 50 dans bien des villes canadiennes. Depuis les années 60, la Banque mondiale et le Centre des Nations Unies pour les établissements humains préconisent aussi cette méthode dans les pays en développement.

La démarche peut prendre plusieurs formes : réalisation d'infrastructures municipales, mais aussi aménagements moins élaborés ne comportant pas de services. Ces méthodes, surtout celles qui concernent des constructeurs propriétaires, ont élargi la fourchette de revenus permettant aux ménages d'accéder à la propriété avec l'aide du gouvernement mais aussi, le plus souvent, sans elle.

Au cours de la première moitié du XX^{e} siècle, des familles immigrantes, parfois aidées de leurs voisins, ont aménagé à la sueur de leur front de grands secteurs des vieilles villes canadiennes avec leurs maigres ressources financières. Des lotissements de parc ou de ferme ont été aménagés de manière irrégulière, sans plan d'ensemble, mais cette façon de faire a fourni des maisons abordables à de nombreuses familles de la classe ouvrière. Certaines sources estiment que jusqu'à 25 % des habitations construites à Toronto entre 1900 et 1913 résultent d'efforts d'autoconstruction.

Ces premières maisons occupées par leur constructeur étaient, notamment, les bungalows (entre 1850 et 1930), la cabane de papier goudronné (de 1910 à 1920), la maison Eaton (1918), la maison avec sous-sol (années 50) et la maisons de plain-pied avec sous-sol (années 60). La Figure 1 montre une maison en kit d'époque.

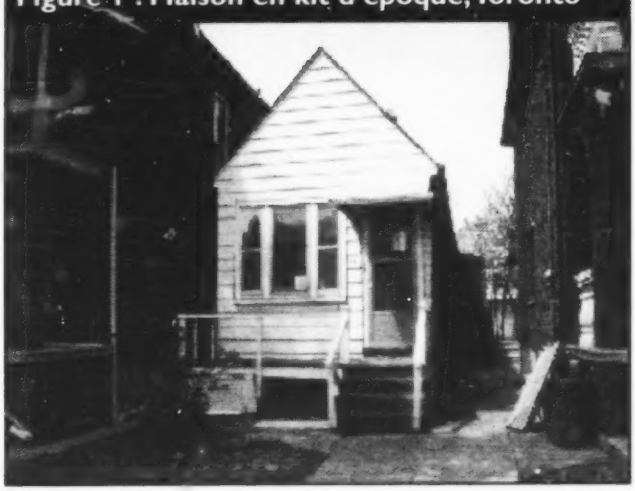
62776

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Figure 1 : Maison en kit d'époque, Toronto



Au début des années 1900, l'adoption, à Toronto, de règlements visant la construction, l'urbanisme et l'hygiène a commencé à nuire à la production progressive d'habitations. Au milieu du siècle, les pratiques d'aménagement commençaient à exclure les solutions d'autoconstruction plus modestes d'agrandissement au fil des besoins, leur préférant de nouveaux aménagements bien planifiés sur des terrains entièrement viabilisés.

L'évolution relativement rapide entre la production improvisée d'habitations et les aménagements planifiés a entraîné la disparition d'un processus de logement accessible à un vaste éventail de revenus au profit d'un produit réservé aux gens riches.

Selon les taux d'intérêt, les ménages dont le revenu était inférieur au 50^{e} et au 60^{e} percentile ont perdu la possibilité de réaliser graduellement leur propre habitation. C'est ainsi que ces familles ont été forcées à devenir locataires dans les tours d'habitation qui ont fait leur apparition au cœur des villes dans les années 60.

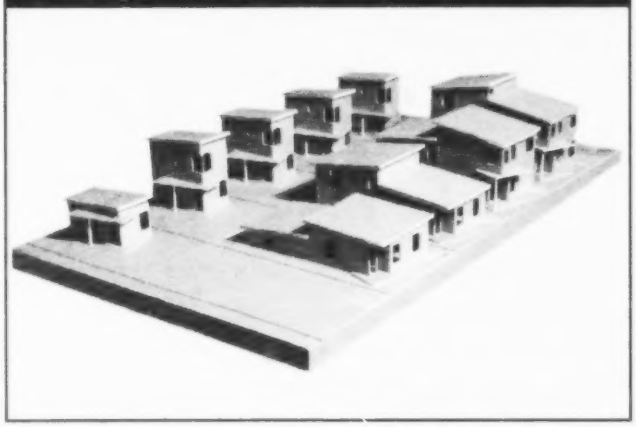
Le concept Pro-Home

Le concept Pro-Home se distingue principalement par les caractéristiques suivantes :

- progressivité : il permet au propriétaire-occupant de commencer par une maison qu'il peut se payer, puis de l'agrandir ou de la modifier en fonction des circonstances;
- abordabilité : il facilite l'accession à la propriété en considérant l'habitation comme un processus plutôt que comme un produit;
- flexibilité : la maison peut être construite par un entrepreneur, par le propriétaire lui-même, ou par les deux ensemble; la maison peut aussi comprendre un appartement accessoire susceptible d'être utilisé comme source de revenu.

Il est possible de réaliser la propriété en sections, en commençant par un noyau auquel on peut greffer des éléments à l'horizontale ou à la verticale, ou bien construire toute l'enveloppe, mais sans finir l'intérieur. Dans le premier cas, chaque section est pleinement habitable, alors que dans le second, le propriétaire peut habiter l'espace fermé ou le sous-sol et terminer la superstructure à son rythme. L'habitation est conçue pour être réalisée au moyen des techniques de construction populaires ou d'ensembles préfabriqués pouvant facilement être démontés en unités séparées afin de permettre la construction par étapes.

Figure 2 : Quartier de maisons Pro-Home à différents stades d'aménagement



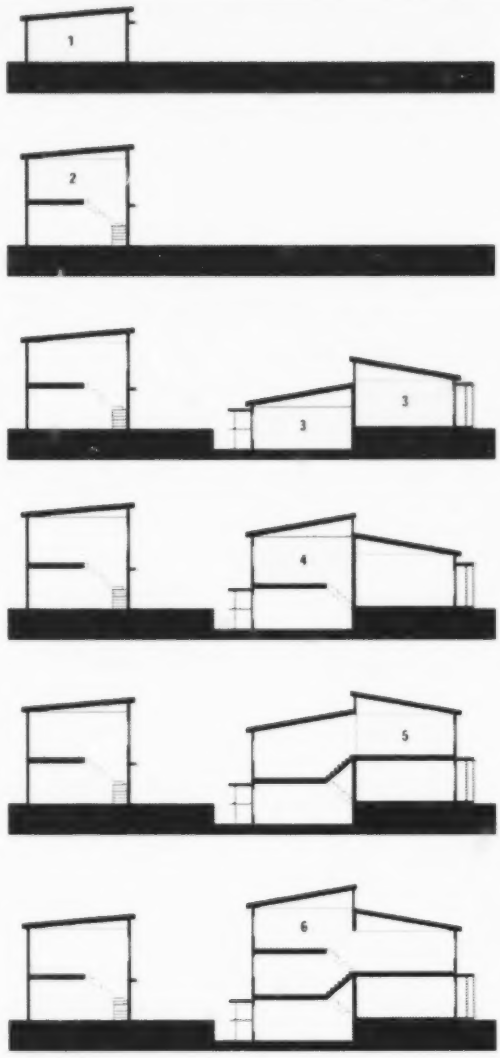
L'importance accordée à l'agrandissement graduel dans le concept Pro-Home le distingue de la Maison évolutive, laquelle mise sur une reconfiguration de l'espace intérieur au fil des ans. La Maison espace vivant, un autre concept canadien, a été pensée pour permettre l'expansion, tout comme le concept Pro-Home, mais la différence réside dans le fait que la construction initiale implique une plus petite maison d'accédant, comparativement à un noyau central plus élémentaire ou à une simple coque extérieure.

La construction d'une maison réalisée selon le concept Pro-Home peut se dérouler ainsi dans le temps : un petit bâtiment de plain-pied est construit au fond du terrain; un étage lui est ajouté; le sous-sol et le rez-de-chaussée d'une maison d'accédant sont construits à l'avant du terrain; des agrandissements s'ajoutent à la maison d'accédant; un étage est ajouté à la maison principale; enfin, un troisième étage vient compléter la maison située à l'avant du terrain, le bâtiment construit en fond de terrain étant utilisé comme garage ou comme annexe (Figure 3).

Les dimensions standards d'une maison Pro-Home sont de 6,1 m sur 6,1 m (20 pi sur 20 pi). Les murs et la toiture correspondent à cette surface de plancher pour faciliter les futurs travaux d'agrandissement et de rénovation, et chaque étage ajouté possède la même. Le plan d'étage peut être configuré de manière à accueillir des logements locatifs, des appartements occupés ou autres, organisés en fonction des besoins précis du propriétaire.

À mesure que la maison s'agrandit, passant d'une phase à une autre, le toit peut être enlevé pour permettre l'ajout de nouveaux panneaux de plancher et muraux. Le toit existant peut être réutilisé et placé directement sur les nouveaux murs. Les planchers préfabriqués sont réalisés en prévision des futurs ajouts; ainsi, on a aménagé des ouvertures pour les escaliers et pour les installations mécaniques.

Figure 3 : Les six phases d'expansion du concept Pro-Home

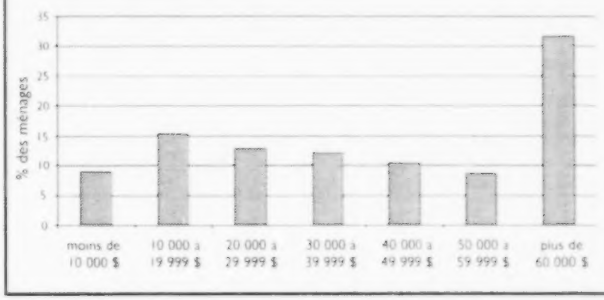


SECTIONS

Analyses de marché et de faisabilité : Toronto, un exemple typique

Selon des données publiées par la SCHL, le prix moyen d'une maison d'accédant dans la région métropolitaine de recensement de Toronto atteignait 201 337 $ au cours du premier semestre de 1998. Le revenu annuel qu'un ménage devait posséder pour couvrir les mensualités hypothécaires, l'impôt foncier et les frais de chauffage est passé de 53 821 $ au cours de la première moitié de 1997 à 64 838 $ durant le premier semestre de 1998, une augmentation de 17 %. Selon Statistique Canada, le revenu annuel de la majorité des ménages à Toronto (68 %) était inférieur à 60 000 $ en 1996 (se référer à la Figure 4). En d'autres termes, en 1998, la plupart des ménages ne pouvaient pas se permettre une maison d'accédant moyenne.

Figure 4 : Ménages torontois par catégorie de revenu (1996)



L'analyse indique que non seulement il existe un important marché pour le concept Pro-Home à Toronto, mais que ce marché est réparti dans toute la ville. On estime que cette idée pourrait aider jusqu'à 224 000 ménages de plus à Toronto à acheter une première maison. Et cette solution pratique serait tout autant utile dans d'autres villes.

Afin d'illustrer la faisabilité du concept Pro-Home, on a élaboré un budget pro forma et un budget d'aménagement préliminaires en prenant pour exemple un terrain réel situé à Toronto. On a présumé que ce terrain serait aménagé à des fins non lucratives. L'analyse a démontré qu'un aménagement de type Pro-Home ne requiert ni subventions gouvernementales, ni réductions de la valeur marchande du terrain ou des droits d'aménagement. Elle a également pu confirmer l'accès au financement.

Selon ce scénario d'aménagement, le concept Pro-Home pourrait éventuellement accroître l'accession à la propriété dans une large mesure. À Toronto, par exemple, même en utilisant un modèle complètement terminé (sous-sol et rez-de-chaussée), on évaluait le revenu nécessaire pour réaliser une maison Pro-Home en 2000 à 41 745 $. C'est 23 000 $ de moins que le revenu annuel requis en 2000 (64 750 $) pour faire l'acquisition d'une maison d'accédant moyenne.

Cadre de mise en œuvre

Certains aspects organisationnels pourraient contribuer au succès d'un aménagement résidentiel progressif. Ainsi, la formation de partenariats avec des groupes sans but lucratif augmenterait vraisemblablement le potentiel que possède ce concept pour créer des logements abordables. La participation d'un promoteur, d'une

société de planification et de conception et d'un fabricant de maisons usinées pourrait aussi contribuer à réduire les coûts.

Processus de mise en œuvre en 10 étapes

1. Repérer des terrains de démonstration.
2. Solliciter des propositions de la part de promoteurs.
3. Élaborer un plan conceptuel et une proposition d'habitation.
4. Organiser des consultations ou des groupes de discussion.
5. Former un ou des partenariats avec le secteur privé ou public.
6. Préparer un plan de mise en œuvre détaillé.
7. Lotir le terrain.
8. Construire des maisons modèles.
9. Établir un fournisseur de produits de construction ou un centre de ressources.
10. Commencer la construction de l'aménagement résidentiel.

Conclusions

Le concept Pro-Home offre une démarche mesurée et progressive pour réaliser des aménagements résidentiels pensés spécifiquement en vue de faciliter l'accession à la propriété pour les ménages à faible revenu par des moyens non offerts par les autres canaux traditionnels. Les acheteurs ont le loisir de commencer par une maison abordable, puis d'agrandir leur propriété au fur et à mesure que leurs besoins changent. L'appartement accessoire proposé en option et la participation des propriétaires-occupants au processus de construction contribuent à réduire le coût d'achat et d'entretien d'une maison.

Directeur de projet de la SCHL : Fanis Grammenos

Consultants de recherche : John van Nostrand, Planning Alliance

Recherche sur le logement à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la *Loi nationale sur l'habitation*, le gouvernement du Canada verse des fonds à la SCHL afin de lui permettre de faire de la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et d'en publier et d'en diffuser les résultats.

Le présent feuillet documentaire fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Pour consulter d'autres feuillets *Le Point en recherche* et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web à

www.schl.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

Téléphone : 1 800 668-2642
Télécopieur : 1 800 245-9274

NOTRE ADRESSE SUR LE WEB : www.cmhc-schl.gc.ca

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La SCHL se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.

61170